**Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa**

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 60

**Valmistelija** Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20 sekä viereisten katu- ja puistoalueiden osille Söderbyn (03) kaupunginosassa on sisältynyt kaupungin kaavoitusohjelmaan ja hanke on pantu vireille lehti-ilmoituksella Paraisten Kuulutusten suurjakelussa 8.6.2023. Kaavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä myös kaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan itäosassa ja rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja asuinkerrostalojen korttelin osiin, lännessä kapeaan puistoalueeseen, etelässä kahteen asuinkerrostalojen kortteliin ja Puustellintiehen ja idässä Marjastajantiehen.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa olemassa olevan asuinkerrostalon tonttia, jotta voidaan parantaa mahdollisuuksia luoda tarkoituksenmukainen tila asukkaiden ulkona oleskeluun, sekä muuttaa toteuttamaton asuinkerrostalojen tontti erillispientalojen korttelialueeksi alueen nykyisen käytön mukaisesti. Samalla tarkastellaan myös Puustellintien ja Marjastajantien kulmassa sijaitsevan toteuttamattoman liiketontin käyttötarkoitusta ja kaavamääräyksiä myös asuntojen rakentamisen mahdollistamiseksi. Tämä kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan sisältyvä hanke on Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen.

Vireilletuloilmoitus on lähetetty tiedoksi kaava-alueen yksityisille kiinteistönomistajille sekä kaupungin eri yksiköille ja asianomaisille viranomaisille. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana on pyydetty lausuntoja ja osallisille on varattu mahdollisuus esittää mielipiteitä aineistosta. Saapuneista lausunnoista, kommenteista ja mielipiteistä sekä niihin annetuista vastineista on laadittu selostus erilliseen liitteeseen, joka liitetään kaavaselostukseen, kun kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Jätetyt mielipiteet ja lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Ehdotus asemakaavamuutokseksi on laadittu sekä luontoarvot, rakennushistorialliset ja ympäristölliset arvot, lähivirkistysmahdollisuudet, ilmastokestävyys, taloudellinen kannattavuus että resurssitehokkuus huomioon ottaen. Alueen rakentamisen tiivistämisedellytyksiä tarkemmin tarkasteltaessa on käynyt ilmi, että sekä taloudellisesta että virkistyksellisestä näkökulmasta on järkevämpää olla osoittamatta viheralueen kaakkoisosassa olevaa rinnettä rakentamiseen.  Kestikievarinkujan katualuetta ei näin ollen ole tarpeen pidentää.

Olemassa oleville erillispientaloille on osoitettu tontit ja niille on annettu asianmukaiset suojelumerkinnät ja -määräykset alueen rakennushistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen säilyttämisen varmistamiseksi. Uusi erillispientalojen tontti osoitetaan vanhaan pihapiiriin, jonka rakennukset on purettu yli 10 vuotta sitten. Asuinkerrostalojen tonttia osoitteessa Kestikievarinkuja 4 laajennetaan tarkoituksenmukaisen ulkona oleskelun ja pysäköinnin mahdollistamiseksi. Rakentamatonta tonttia Marjastajantien ja Puustellintien kulmassa on

laajennettu ja sille on annettu määräyksiä, jotka mahdollistavat viisikerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen. Kaavamääräys sallii liike- ja toimistotilojen sijoittamisen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Kaava-alue kuuluu Paraisten ydinkeskustaan ja sijoittuu kaupunkirakenteeseen, joka on suoraan yhteydessä olemassa olevaan katuverkkoon, viheralueeseen ja rakennettuihin asuinkerrostalojen korttelialueisiin. Kaavamuutos on linjassa sekä kaupungin strategian kanssa, jonka tavoitteena on tiivistää keskustaa, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, jotka koskevat toimivia yhdyskuntia, kestävää liikkumista sekä elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Kaavaehdotuksesta ei aiheudu merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Ehdotus asemakaavamuutokseksi nyt käsiteltävässä kaavahankkeessa Söderbyn (03) kaupunginosassa Paraisilla on laadittu asetettavaksi julkisesti nähtäville. Tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta pyydetään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

**Liite**

Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
Kaavaselostus liitteineen
Yhteenveto saapuneista lausunnoista, kommenteista ja mielipiteistä sekä niiden huomioon ottamisesta asemakaavamuutosehdotuksessa

**Esittelijä**

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen asemakaavamuutokseksi kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20 sekä viereisille puisto-, leikkikenttä- ja katualueille Söderbyn (03) kaupunginosassa Paraisilla.

Lisäksi kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävilläoloaikana jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu**

Kaavoitusyksikkö

_____

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2026 § 108
477/10.02.03/2023

**Valmistelija**

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus asemakaavamuutokseksi kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan,

Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa on ollut julkisesti nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 12.2.–16.3.2026.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä on pyydetty lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi muistutusta.

Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Caruna Oy antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Yhteenveto lausuntojen sisällöstä ja ehdotus kaupungin vastineiksi ovat erillisenä liitteenä.

Viranomaiset ovat lausunnoissaan esittäneet näkemyksiä luontoarvoista ja luonnonsuojelusta, kulttuuriympäristöstä ja rakennussuojelusta, hulevesien hallinnasta, pelastusteistä ja saavutettavuudesta pelastusajoneuvojen kannalta. Mikään viranomainen ei vastusta kaavaehdotusta kokonaisuudessaan, mutta ne suosittelevat täydennyksiä ja selvennyksiä kaavamääräyksiin.

Muistutukset (6 kpl) ovat kaava-alueen kaakkoisosan ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen omistajien jättämiä. Muistutukset koskevat lähinnä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia varten osoitettua korttelialuetta ja muistuttajien huolta mahdollisen uudisrakennuksen vaikutuksesta heidän kiinteistöjensä valoisuusolosuhteisiin ja yksityisyyteen. He ovat lisäksi esittäneet liikennemääriä ja -turvallisuutta sekä pysäköintiä koskevia näkemyksiä, jotka nekin liittyvät asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteliin. Muistutusten perusteella on teetetty varjostusselvitys sen selventämiseksi, miten paljon uusi kerrostalo Puustellintien ja Marjastajantien kulmassa vaikuttaisi kyseisten kiinteistöjen valoisuusolosuhteisiin. Selvitys osoittaa, että varjostava vaikutus olisi voimakkain rakennuksen välittömässä läheisyydessä, kun taas vaikutus alueella, jolla muistuttajien kiinteistöt sijaitsevat, olisi hyvin vähäinen. Selvityksen perusteella varjoisten tuntien määrä lisääntyy enintään 5 prosenttia nykytilanteeseen verrattuna.

Vastine-ehdotusten mukaan kaavaehdotukseen ehdotetaan seuraavaa tarkistusta:

- Yleisiä määräyksiä tarkistetaan ja täydennetään niin, että tonttien rakentamattomat osat tulee pitää istutettuina ja säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.
- Pohjoiselle lähivirkistysalueelle osoitetaan osa-alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä (luo).

Kaavaselostusta on täydennetty tiedoilla jätetyistä lausunnoista, kommenteista ja muistutuksista, ja siihen on liitetty liite, joka sisältää yhteenvedon näistä sekä ehdotetun vastineen niihin.

Koska ehdotetut tarkistukset kaavaehdotukseen ovat luonteeltaan vähäisiä, ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi. Täydennetty ja tarkistettu ehdotus asemakaavamuutokseksi kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa voidaan hyväksyä.

**Liite**

Yhteenveto jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista sekä ehdotus vastineeksi niihin
Täydennetty kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
Täydennetty kaavaselostus liitteineen

**Oheismateriaali**

Lausunnot (5 kpl)
Muistutukset (6 kpl)
Söderbyn asemakaavamuutoksen varjostusanalyysi

**Esittelijä**

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto antaa edellä esitetyn vastineenaan ja kaupungin perusteltuna kannanottona lausuntoihin, kommentteihin ja muistutuksiin.

Lisäksi kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy täydennetyn ehdotuksen asemakaavamuutokseksi kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen**

Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy, muistutuksen jättäneet asukkaat, kaavoitus@parainen.fi

_____